

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Malterdingen – West - Teilbereich Haldenweg" und der örtlichen Bauvorschriften "Malterdingen – West - Teilbereich Haldenweg" der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Anlass der Planänderung1.1 Errichtung eines Verbrauchermarktes-Lebensmittelmarkt

In der Gemeinde Malterdingen besteht ein Defizit an Einzelhandelsbetrieben für den täglichen Bedarf. Im Ortskern gibt es nur einen kleinen Verbrauchermarkt (Lebensmittelgeschäft) in der Hauptstraße 67 (Flst.Nr. 351/1), dessen Zukunft aufgrund seiner Größe noch fraglich ist. Bei einer Schließung gäbe es in Malterdingen kein Lebensmittelgeschäft mehr und die Bevölkerung müsste in den Nachbarorten einkaufen.

Im Rahmen des Landessanierungsprogramms „Sanierung Malterdingen Ortsmitte West“ im Jahr 2010 wurde u.a. die „Stärkung von Handel und Dienstleistung“ untersucht und ein Standort für einen Verbrauchermarkt vorgeschlagen. Im Schriftteil wird hierzu geschrieben:

„OZ 3.1.1 Stärkung von Handel und Dienstleistung:
Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe haben sich in den letzten Jahren immer mehr aus der Ortsmitte von Malterdingen zurückgezogen, mehrere Ladenflächen entlang der Hauptstraße stehen leer (Bereich Sanierungsgebiet „Ortsmitte Malterdingen“). Im vorliegenden Sanierungsgebiet „Ortsmitte Malterdingen West“ befindet sich das einzige Lebensmittelgeschäft von Malterdingen. Dieses weist jedoch nur eine Verkaufsfläche von ca. 150 qm auf. Für das notwendige Angebot an Waren ist die Verkaufsfläche aber zu klein. Die Zukunft des Geschäftes ist nicht gesichert. Mittelfristig ist hier eine Lösung zu finden, sonst verliert Malterdingen sein einziges Lebensmittelgeschäft.

Da mit den Angeboten der großen Einkaufszentren und Supermärkte nicht konkurriert werden kann, sind Einzelhandel und Fachhandel gefordert, sich mit spezifischen Warenangeboten zu behaupten und diese möglichst noch mit anderen Handels- und Dienstleistungsangeboten zu verknüpfen. Um eine möglichst hohe Attraktivität und Kaufkraftbindung zu ermöglichen, sollten die Angebote zentral und möglichst nahe beieinander liegen. Die Lage ist nicht nur zur Vermeidung sonst erzwungener Mobilität von Bedeutung, sondern sie bietet durch die Konzentration die Möglichkeit, Erfordernisse des täglichen Bedarfs gebündelt zu erledigen. Im Sanierungsgebiet eignet sich hierfür nur das Grundstück Hauptstraße 120, Flst.Nr. 380/2 (siehe auch OZ 3.2.3 Standort für Verbrauchermarkt).

OZ 3.2.3 Standort für einen Verbrauchermarkt:

Die Standortuntersuchung für einen Verbrauchermarkt hat ergeben, dass sich nur das Grundstück Hauptstraße 120, Flst.Nr. 380/2, für die Errichtung eines Verbrauchermarktes eignet. Das Grundstück ist das einzige (überwiegend nicht bebaute) Grundstück innerhalb des Ortskerns, welches die erforderliche Größe aufweist.

Gründe für den Standort:

- Größe des Grundstückes (ca. 3458 qm)
- überwiegend noch nicht bebaut
- im westlichen Ortskern gelegen
- Lage an der Hauptverkehrsachse Hauptstraße / L 113
- Lage am Verkehrsknotenpunkt Hauptstraße / Am Bienenberg / Schulstraße
- Bushaltestellen vor dem Grundstück
- Vorhandene gewerbliche Nutzungen auf der Westseite der Straße Am Bienenberg (Getränkemarkt, Bäckerei, Café, Arztpraxis) – Bündelung von Geschäften und Dienstleistungen

- Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück möglich
- Direkte Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück über die Straße „Am Bienenberg“ ohne zusätzliche Belastung vorhandener Wohnstraßen (Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm)
- Ausrichtungsmöglichkeit des Verbrauchermarktes nach Westen zum Getränkemarkt hin (Vermeidung von Lärmbelastungen für angrenzende Wohnnutzung im Norden und Osten)
- Möglichkeit der Anlage eines Parkplatzes mit der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen nach der Stellplatzverordnung
- fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten
- Im Flächennutzungsplan Darstellung als gemischte Baufläche.“

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Verbrauchermarktes-Lebensmittelgeschäft auf dem Grundstück Hauptstraße 120 (Flst.Nr. 380/2) geschaffen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet nach § 5 BauNVO“ muss nicht geändert werden, weil im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe zulässig und diese im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen sind.

Bei der Festsetzung „Dorfgebiet“ sind großflächige Verbrauchermärkte ausgeschlossen.

1.2 Ausbau der Straße „Am Bienenberg“

Bei der 1. Änderung des Bauungsplanes im Jahr 2000 wurde der damalige Ausbau der Straße „Am Bienenberg“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieser geplante Straßenausbau wurde jedoch nicht vollzogen. Zwischenzeitlich wurde ein neuer Straßenausbau geplant und auch realisiert. Für den Straßenausbau wurden von den angrenzenden Baugrundstücken schmale Geländestreifen beansprucht.

Bei der vorliegenden Änderung wird der neue Straßenausbau mit den Grenzkorrekturen im Bebauungsplan nachgetragen, die Fahrbahn im Abschnitt des Änderungsbereiches auf 5,00 m und der Gehweg auf der Ostseite auf 1,50 m verbreitert.

2 Änderungsverfahren

Die Bebauungsplanänderung wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben. Einerseits dient die Planung der Innenentwicklung (Sicherung und Schaffung von Infrastrukturvorhaben nach § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und andererseits liegt die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weit unter 20.000 qm. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine Umweltprüfung und somit auch kein Umweltbericht erstellt. Natura 2000-Bereiche und sonstige schützenswerte Bereiche sind bei der Planung nicht betroffen. Die Belange der Umwelt werden in OZ 5.0 der Begründung untersucht.

3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Malterdingen besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen, dessen Fortschreibung im Jahr 2006 genehmigt wurde.

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche nach § 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes-Lebensmittelmarkt auf Grundstück Flst.Nr. 380/2 – Hauptstraße 120

4.1.1 Baufenster

Auf dem Grundstück wird die Errichtung eines Lebensmittelmarktes geschaffen. Voraussetzung hierfür ist die Ausweisung eines entsprechend großen Baufensters. Im Bebauungsplan sind für das Grundstück 6 Einzelbaufenster (für Wohngebäude) ausgewiesen. Statt 6 Einzelbaufenster wird ein großes Baufenster mit den Maßen 50 x 35 m festgesetzt. Bei der Größe orientiert sich das Baufenster an bereits errichteten Verbrauchermärkten in Nachbarorten. Für das Grundstück liegt noch kein Entwurf für einen Verbrauchermarkt vor. Daher wird das Baufenster etwas großzügiger ausgewiesen, um später eventuell notwendige Änderungen zu vermeiden.

Auf dem nördlichen Teilbereich des Grundstückes am Haldenweg, welches nicht für den Verbrauchermarkt benötigt wird, wird das bereits ausgewiesene Baufenster dem neuen Grundstückszuschnitt angepasst. Durch die geplante Bebauung (Einfamilienhaus) wird die Bebauung im Haldenweg geschlossen und das Bebauungskonzept des Bebauungsplanes beibehalten.

4.1.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet (Innenbereich) ist weitestgehend bebaut. Die vorhandene Nutzung hat sich über eine lange Zeit wie vorhanden vollzogen. Bei der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes wurde, entwickelt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Dorfgebiet ausgewiesen.

Zur Sicherung des Planungszieles nach OZ 1.1 werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung für das Änderungsgebiet (Flst.Nr. 380/2) sämtliche Nutzungen nach § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO mit Ausnahme von § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe mit der Einschränkung Lebensmittelmarkt) ausgeschlossen. Damit wird das Grundstück für die Nutzung als Lebensmittelmarkt reserviert.

Das zulässige Wohnen wird auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als Ausnahmen eingeschränkt.

Zur Rechtfertigung durch „besondere städtebauliche Gründe“ (§ 1 Abs. 9 erster Satz BauGB) wird angeführt:

- a) Sicherung des einzig noch verfügbaren Grundstücks erforderlicher Größe in zentraler Ortslage zur Gewährleistung der Versorgung
- b) Günstige Verkehrserschließung an der Ortsdurchfahrt auch für Fußgänger und Radfahrer
- c) Günstige Lage für Berufspendler extern und zwischen Ort und Malterdinger Gewerbegebiet
- d) Agglomeration mit dem unmittelbar benachbartem Getränkemarkt, der Bäckerei Wickersheim sowie der Arztpraxis.

Die Unterbringung von Wohnen und der notwendigen Versorgung der Bewohner mit den Gütern des täglichen Bedarfs ist gleichwertig zu den übrigen Dorfgebietsnutzungen in § 5 Abs. 2 BauNVO beschrieben. Unter der Voraussetzung der Gebietsbezogenheit nach Größe, Häufigkeit und Sortiment ist nicht von einer Denaturierung des Gebietes auszugehen, zumal bereits nach derzeitigem planungsrechtlichen Zustand ein Lebensmittelmarkt, wie vorgesehen, errichtet werden kann. Es wird also keine neue Nutzungsmöglichkeit eröffnet, sondern das Planungsziel nach OZ 1.1 durch die Bebauungsplanänderung gesichert.

Im übrigen vollzieht sich die Bebauung bzw. ein Nutzungswandel im Baugebiet nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Unter Betrachtung dieses Aspektes ist von einer möglichen Einschränkung landwirtschaftlicher Nutzung entsprechend der tatsächlichen Nutzungssituation rings um das Änderungsgrundstück nicht auszugehen. Es handelt sich um eine begründete Nutzungseinschränkung innerhalb der Nutzungsmöglichkeiten der schon vorhandenen ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen erfolgen ausschließlich über maximale Trauf- und Firsthöhen. Die maximale Traufhöhe beträgt 5,00 m (von Oberkante eingeebnetes Gelände bis Schnittpunkt Außenseite Wand mit Unterkante Dachhaut). Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m (von OK eingeebnetes Gelände bis Oberkante First – Dachhaut). Die Festsetzungen orientieren sich ebenfalls an bereits errichteten Verbrauchermärkten.

Bei den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen fügt sich der geplante Lebensmittelmarkt in den Gebäudebestand höhenmäßig ein und liegt noch unter den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen. Für die angrenzenden Grundstücke ist eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 7,50 m (von Oberkante eingeebnetes Gelände bis Schnittpunkt Außenseite Wand mit Unterkante Dachhaut) und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 5,30 m (von Oberkante Rohdecke über OG bis Schnittpunkt Unterkante Sparren im First). Bei einem zweigeschossigen Gebäude mit einer Tiefe von 12,00 m und der zulässigen Dachneigung kann eine Gebäudehöhe von ca. 12,00 m entstehen.

4.1.4 Erschließung

Um den fließenden Verkehr auf der Hauptstraße / L 113 nicht zu behindern ist die Zu- und Abfahrt nur von der Straße „Am Bienenberg“ aus zulässig. Bei einer Zufahrt von der Hauptstraße aus wären die Bushaltestellen, die Verkehrsinseln und der Fußgängerüberweg zu berücksichtigen. Im Zeichnerischen Teil ist die Lage der Zu- und Abfahrten nicht festgesetzt. Die genaue Lage ergibt sich erst bei der Planung des Lebensmittelmarktes. Die Zufahrten im Funktionsplan stellen nur eine von mehreren Varianten dar. Bei der Grundstückerschließung sind auch die gegenüberliegende Bebauung und deren Zufahrten zu berücksichtigen.

4.1.5 Parkierung

Im Bebauungsplan ist die Fläche für die Stellplätze festgesetzt. Die Stellplätze sind nur auf dieser Fläche und innerhalb des Baufensters zulässig. Die Stellplätze sind von den nördlich angrenzenden Grundstücken abgerückt. Die endgültige Lage der erforderlichen Stellplätze ergibt sich bei der Planung des Lebensmittelmarktes.

Nach der Stellplatzverordnung Baden-Württemberg ist bei einem Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche bis 700 qm 1 Stellplatz je 30 bis 50 qm Verkaufsfläche nachzuweisen. Bei einer Verkaufsfläche von 700 qm sind dies 14 bis 24 Stellplätze. Im Deckblatt zum Funktionsplan werden 28 Stellplätze nachgewiesen (25 Stellplätze und 3 Behindertenstellplätze).

4.1.6 Schallschutz

Nördlich und östlich grenzen schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen) an. Diese sind vor dem Lärm des Lebensmittelmarktes (Anlieferung, Zu- und Abfahrt) zu schützen. Das Gebäude selbst bildet einen Schallschutz zur Wohnbebauung im Nordosten und Osten. Auf der Nord- und Ostseite des Gebäudes sind keine Tore zulässig. Parkplatz weist einen Abstand zur nördlichen Wohnbebauung auf. Die Zu- und Abfahrt erfolgt ausschließlich von der Straße „Am Bienenberg“ aus, gegenüber dem bestehenden Getränkemarkt. Die Anlieferungsrampe ist „einzuhausen“. Die Lage der Anlieferungsrampe ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Sie wird erst bei der Planung des Lebensmittelmarktes festgelegt.

4.1.7 Örtliche Bauvorschriften

Die bestehenden örtlichen Bauvorschriften gelten auch für den Änderungsbereich, wie z.B. die „Dachform – nur Satteldächer“. Die Dachneigung wird dem geplanten Verbrauchermarkt angepasst und mit 10° bis 25° geregelt. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material (z.B. Rasengittersteine, großflügige Pflasterung) anzulegen.

4.1.8 Grünordnung

Entlang der Straße „Am Bienenberg“ sind mindestens 5 heimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Der genaue Standort kann noch nicht vorgegeben werden, weil es noch keinen Entwurf des Lebensmittelmarktes gibt. Die Bäume dienen der Gestaltung des Straßenraumes und des Parkplatzes. Gleichzeitig sind sie auch ein Ausgleich für den Verlust der bestehenden Bäume auf dem Grundstück.

4.1.9 Versickerung und Regenwasserableitung

Auf dem Grundstück ist das Regenwasser zurückzuhalten. Aufgrund des Untergrundes ist eine Versickerung nicht möglich. Daher muss die Regenrückhaltung über Zisternen erfolgen. Es wird festgesetzt, dass das Rückhaltevolumen je 100 qm versiegelte Fläche mindestens 2 cbm, der Drosselabfluss mindestens 0,2 l/s und max. 0,3 l/s pro 100 qm versiegelte Fläche betragen müssen. Das Regenwasser wird über den ausreichend dimensionierten Kanal „Bienenberg“ in den Dorfbach eingeleitet. Die derzeitige Situation wird sich dabei nicht verschlechtern.

4.2 Ausbau der Straße „Am Bienenberg“

Der Ausbau der Straße „Am Bienenberg“ wurde im unteren Abschnitt (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes“) neu geplant und zwischenzeitlich durchgeführt. Er weicht von der Ausbauplanung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ab. Der neue Straßenausbau mit den Grenzkorrekturen wird im Bebauungsplan nachgetragen.

Die Straße „Am Bienenberg“ wird Erschließungsstraße für den geplanten Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittelmarkt. Die hierfür erforderliche Fahrbahnbreite beträgt mindestens 5,00 m. Da die jetzige Fahrbahn im nördlichen Bereich geringer als 5,00 m ist, muss sie durchgehend auf das erforderliche Maß verbreitert werden. Die Verbreiterung erfolgt auf der östlichen Seite (Einzelhandelsbetriebes-Lebensmittelmarkt).

Der östlich verlaufende Gehweg wird auf 1,50 m verbreitert.

5.0 Belange der Umwelt

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird bei dem vorliegenden Bebauungsplan keine Umweltprüfung und somit auch kein Umweltbericht erstellt.

Auch bei einem beschleunigtem Verfahren sind die Belange der Umwelt zu berücksichtigen und im Vorfeld zu untersuchen. Nur wenn die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden, kann die Planung im o.g. Verfahren durchgeführt werden.

Im Zusammenhang mit dem Bau und der geplanten Nutzungen ist von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

Hinweis: Ausgangssituation ist der Bebauungsplan i.d.F. der 2. Änderung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Grundwasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering

Oberflächen- gewässer	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere/Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt nur gering.

Eine mittlere Auswirkung erfolgt auf das Schutzgut Boden, bedingt durch eine höhere Versiegelung (großes Baufenster und GRZ 0,6 für den Bereich MD – nur Einzelhandelsbetrieb-Lebensmittelmarkt).

Durch die getroffenen Schallschutzmaßnahmen für den geplanten Lebensmittelmarkt können erhebliche Lärmbelastungen für das Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden.

Durch die neue Bebauung können die einzelnen Bäume im Bereich des Gebäudebestandes nicht erhalten werden. Dafür sind entlang der Straße „Am Bienenberg“ 5 neue hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzbindung für den ortsbildprägenden Vorgarten an der Ecke Hauptstraße/Am Bienenberg und das festsetzte Pflanzgebot Vorgarten an der Hauptstraße entfallen.

6.0 Kosten

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde Kosten bezüglich Straßenausbau „Am Bieneberg“.

7.0 Technik der Planänderung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich nur auf einen Teilbereich des Bebauungsplanes. Somit erfolgt die Änderung in Form eines Deckblattverfahrens.

Gemeinde Malterdingen, den 06. Juli 2011



B. Bußhardt

Bußhardt, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen
 Freier Architekt und Stadtplaner Karlheinz Allgayer
 79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18 Telefax 0761 / 3 91 59
 E-Mail: Allgayerplanung@t-online.de

, den 07.06.2011

K. Allgayer
 Allgayer, Stadtplaner